



Baden-Württemberg.de

📅 18.03.2020

WOHNEN

Mietpreisbremse auf 89 Kommunen ausgeweitet



📷 © picture alliance/Sebastian Gollnow/dpa

Die Landesregierung hat die neue Mietpreisbremse mit einer Ausweitung der Gebietskulisse auf 89 Städte und Gemeinden freigegeben. Die Mietpreisbremse sorgt für Linderung bei seit Jahren steigenden Mietpreisen.

Der Ministerrat hat am Dienstag, 17. März 2020, die neue Mietpreisbremse freigegeben. „Vor allem in den Groß- und Universitätsstädten und deren Umland, aber auch in vielen anderen Kommunen, verzeichnen wir seit Jahren deutlich steigende Mietpreise – besonders bei Neuvertragsmieten. Genau dort setzt die Mietpreisbremse an, die künftig in weit mehr Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten für Linderung sorgen soll“, sagte Wohnungsbauministerin **Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut**.

„Mit unserer neuen Mietpreisbremse wollen wir Mieterhaushalte entlasten und so der Gefahr entgegenwirken, dass Gering- und Normalverdiener aus den Innenstädten verdrängt werden. Als

Herzstück der neuen Regelung haben wir in enger Abstimmung mit der **Wohnraum-Allianz** eine aktualisierte Gebietskulisse erarbeitet. Diese enthält 89 Städte und Gemeinden und bildet aus unserer Sicht die Situation und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg realistisch ab. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung, voraussichtlich zum 1. Juni, haben die Mieterinnen und Mieter künftig wieder Rechtssicherheit“, so die Ministerin. Die Vorgängerregierung hatte die Begründung der Verordnung bei deren Erlass im November 2015 nicht veröffentlicht. Dieser Formfehler führte dazu, dass das Landgericht Stuttgart die Verordnung im Nachhinein für unwirksam erklärte.

Neue Gebietskulisse

In den 89 Städten und Gemeinden der neuen Gebietskulisse darf die Neuvertragsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal zehn Prozent übersteigen. Bezogen auf die Einwohnerzahl repräsentieren diese rund 36 Prozent der Bevölkerung. Von den zuvor 68 Gemeinden in der bisherigen Gebietskulisse fallen 31 weg und 52 kommen neu hinzu. Dazu hatte ein Gutachterbüro umfangreiche Daten aller 1.101 Gemeinden ausgewertet.

„Außerdem sehen wir vor, zeitnah auch die Landesverordnungen zur Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungssperrfrist bei Mietwohnungen, die in Eigentum umgewandelt werden, um fünf Jahre zu verlängern“, so Hoffmeister-Kraut. Es sei geplant, dafür ebenfalls die neue Gebietskulisse zugrunde zu legen. So wolle man den Mietanstieg auch bei Bestandsmieten weiter dämpfen und Mietern weiterhin einen längeren Schutz vor Kündigung wegen Eigenbedarfs bieten. Beide Verordnungsverfahren würden in den nächsten Wochen eingeleitet, so die Ministerin. Die Kappungsgrenzenverordnung sieht vor, dass die Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen, während die Kappungsgrenze in nicht von der Gebietskulisse umfassten Gemeinden 20 Prozent beträgt. Die Kündigungssperrfristverordnung regelt die Frist, nach der Mietern nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen frühestens wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf. Innerhalb der Gebietskulisse beträgt diese fünf Jahre gegenüber den generell geltenden drei Jahren.

Mietsteigerungen wirksam dämpfen

„Mit der Mietpreisbremse können wir Mietsteigerungen dämpfen. Sie setzt allerdings nicht am eigentlichen Grundproblem, dem Wohnraumangel an, sondern mildert nur dessen Symptome“, betonte Hoffmeister-Kraut. Deshalb müssten Restriktionen im Mietrecht und Eingriffe in den freien Markt stets gut abgewogen werden, denn damit würde keine einzige neue Wohnung geschaffen. „Wichtig ist eine gute Balance, um einerseits Mieter zu entlasten, andererseits aber auch die Wirtschaftlichkeit aus Vermietersicht zu wahren. Denn wenn wir mit überzogenen Maßnahmen private Investoren abschrecken, gewinnen wir rein gar nichts“, warnte die Ministerin. „Der beste Schutz vor hohen Mieten ist ein möglichst großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum.“

Die Landesregierung setze mit ihren vielseitigen Aktivitäten insbesondere auch auf neue innovative Förderangebote. „Mit der in Umsetzung befindlichen Wohnraumoffensive bauen wir unsere Angebote weiter aus“, so die Ministerin weiter.

Ganzheitlicher Ansatz zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

„Unser ganzheitlicher Ansatz zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umfasst gleichermaßen stärkere Investitionsanreize, die Schaffung günstiger rechtlicher Rahmenbedingungen sowie die konsequente Aktivierung von Bauflächen. Der soziale Wohnungsbau ist mit 250 Millionen Euro jährlich so gut ausgestattet wie lange nicht mehr und die Förderkonditionen sind so attraktiv wie nie. Das äußert sich inzwischen auch in deutlich gestiegenen Antragszahlen. Unsere Wohnraumoffensive mit dem Grundstücksfonds, innovativen Projekten und den neuen Förderlinien wird dem sozialen Wohnungsbau im Land zusätzlichen Schub geben“, so die Ministerin. Sie versicherte, dass der Grundstücksfonds bis Sommer 2020 an den Start gehe, sodass ab Herbst erste Anträge bearbeitet werden könnten. „Aber auch die Kommunen stehen in der Pflicht und müssen die zur Verfügung stehenden Instrumente konsequent nutzen, um Flächen zu mobilisieren und Wohnungsbau zu betreiben. Denn nur, wenn alle ihren Anteil beitragen, können wir diese zentrale gesellschaftliche Herausforderung meistern“, so Hoffmeister-Kraut abschließend.

[Beteiligungsportal: Online-Kommentierung zur Mietpreisbegrenzungsverordnung](#)

[Wohnraum Allianz Baden-Württemberg](#)

[Wirtschaftsministerium: Wohnungsbau](#)